

Die Zweitwohnungsinitiative und ihre unerwünschten Nebenwirkungen

Regulatorische Eingriffe am Markt versuchen, unerwünschte Situationen zu bekämpfen. So weit so gut, aber Regulierungen haben oftmals unbedachte und unerwünschte Nebenwirkungen. Die undifferenzierte Zweitwohnungsinitiative ist ein aktuelles Beispiel. von **Andreas Felix**

Vor zehn Jahren nahm das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative mit 50,6 Prozent Ja-Stimmen an, um die Zersiedelung in den Bergregionen zu bremsen und bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Die Initiative verbietet Gemeinden, in denen Zweitwohnungen bereits einen Anteil von mindestens 20 Prozent ausmachen, neue Zweitwohnungen zu bauen. In Graubünden sind davon drei Viertel aller Gemeinden betroffen; die Hälfte aller Wohnungen im Kanton wird als Zweitwohnung benutzt. Die vor der Abstimmung bestandenen Wohnungen sind von den Restriktionen ausgenommen.

Herausforderungen für die Zukunft

Bei der Annahme der Initiative hat wohl kaum jemand vorhergesehen, dass sich ein Jahrzehnt später, im Zuge einer weltweiten Pandemie, das Homeoffice bei vielen Arbeitgebenden als anerkannte Arbeitsform durchsetzen würde. In der zunehmend digitalisierten Arbeitswelt können Dienst- und Arbeitsleistungen oftmals ortsunabhängig erbracht werden. Entsprechend ist die Nachfrage nach Wohnungen in den Bergen deutlich gestiegen. Wegen der Initiative dürfen



Getrübbte Aussichten: Die knappe Annahme der Zweitwohnungsinitiative vor zehn Jahren bringt ungeahnte und grosse Herausforderungen für Gemeinden und Kantone.

jedoch praktisch keine neuen Wohnungen als Zweitwohnsitz mehr gebaut werden. Interessierte Käufer konzentrieren sich daher auf die altrechtlichen Bestände. Das Angebot ist starr, die Nachfrage hoch: Das Ergebnis sind steigende Preise. Die Eigentümer haben damit einen starken Anreiz, ihre altrechtlichen Wohnungen an zahlungskräftige Kunden zu verkaufen. In vielen Fällen sind die kaufkräftigsten Kunden jedoch nicht Einheimische, sondern Auswärtige, welche die Wohnungen als Zweitwohnung benutzen. Insbesondere in den hauptbetroffenen touristischen Zentren ergeben sich daraus für die Gemeinden politisch brisante Herausforderungen.

Zudem sieht sich das Gewerbe zunehmend mit der Situation konfrontiert, dass die ohnehin schwierige Rekrutierung von Fachkräften durch das fehlende Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Mitarbeitende zusätzlich verschärft wird.

Zersiedelung und Pendlerverkehr

Durch den Verkauf altrechtlicher Wohnungen, die oft in den Ortszentren liegen, sind Einheimische und zuziehende Mitarbeitende des Gewerbes zunehmend gezwungen, auf neurechtliche Erstwohnungen am Ortsrand oder in anderen Gemeinden auszuweichen. Das Angebot

ist allerdings beschränkt und in der Regel regional oder überregional weit gestreut. Das Ergebnis ist eine zunehmende Ausdünnung der Dorfgemeinschaften und eine Zunahme des regionalen oder grenzüberschreitenden Pendlerverkehrs.

Fazit

Die Zweitwohnungsinitiative ist ein Beispiel dafür, welche unerwünschten Nebenwirkungen entstehen, wenn schweizweit und undifferenziert Regelungen verfügt werden, welche auf die unterschiedlichen Ausgangslagen in den Kantonen und Regionen keine Rücksicht nehmen. Die Problemlösung obliegt letztendlich gleich doppelt den Kantonen und Gemeinden. Zum Ersten bei der Umsetzung der Bundeserlasse und zum Zweiten in der nachgelagerten Beseitigung der dadurch ausgelösten, unerwünschten Nebenwirkungen.

Ob bei dieser Entwicklung aus Sicht der Gebirgs- und Tourismusregionen die richtigen Lehren gezogen werden, darf bezweifelt werden. Weitere Handlungsfelder wie Raumplanung, Grossraubwild u.a. lassen grüssen.

■ **Andreas Felix ist Geschäftsführer des Graubündnerischen Baumeisterverbands.**